



**Projet des éoliennes de l'Hôtel de France,  
Parc éolien de l'Hôtel de France, BLAIN (44130)**

**Porté par la SAS EOLIENNES DE L'HÔTEL DE FRANCE**

**Autres pièces ICPE, partie 2 : PJ 64, Attestation de conformité d'urbanisme**



**Novembre 2023**

# **ATTESTATION DE CONFORMITE D'URBANISME**

## **Demande d'Autorisation Environnementale**

### **Éoliennes de l'Hôtel de France**

**Département : Loire-Atlantique**

**Commune : Blain**

**Maître d'ouvrage**



Éoliennes de l'Hôtel de France SAS  
Bâtiment F - rue Roland Garros  
Parc du Bois Cesbron - 44700 Orvault



**Réalisation et assemblage du Dossier de  
Demande d'Autorisation Environnementale –**

ENCIS Environnement

**Attestation de conformité  
d'urbanisme**



## Attestation justifiant que le projet est conforme au document d'urbanisme en vigueur au moment de l'instruction (12° du I. de l'article D. 181-15-2 du code de l'environnement)

**Objet** : Attestation de conformité du projet « Eoliennes de l'Hôtel de France » à Blain aux documents d'urbanisme

La société EOLIENNES DE L'HOTEL DE FRANCE a prévu d'exploiter un parc éolien composé de trois éoliennes et un poste de livraison sur le territoire de la commune de Blain dans le département de Loire-Atlantique (44) (le « **Projet** »).

Une telle activité relève notamment de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et de la procédure d'Autorisation Environnementale.

La commune de Blain est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

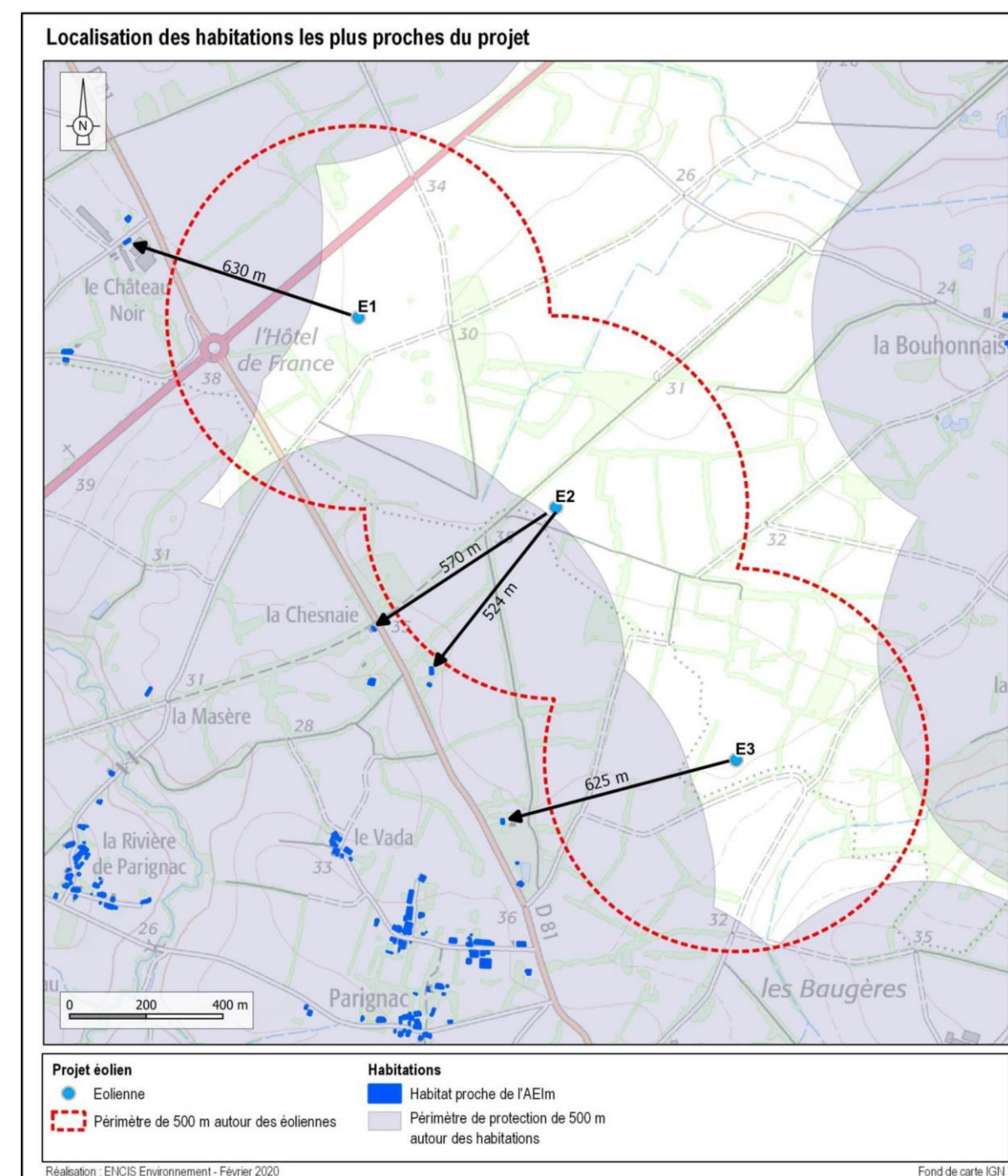
Le Projet est situé dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE) de la Vilaine. La destruction d'une surface de zones humides supérieure à 1000 m<sup>2</sup> ne peut se faire que selon certaines conditions selon les dispositions du SAGE. En l'espèce, le Projet n'aura aucun impact résiduel sur les zones humides définies. Le Projet est conforme au SAGE.

**Ce projet est également conforme au PLU de Blain, ainsi qu'il le sera démontré ci-dessous.**

A titre liminaire, il convient de préciser que les parcs éoliens doivent respecter au minimum et en toutes circonstances une distance de recul de 500 mètres par rapport aux constructions à usage d'habitation, immeubles habités et zones destinées à l'habitation (actuelles ou à venir) telles que données par les documents d'urbanisme (article L. 515-44 du code de l'urbanisme).

En effet, l'article L. 515-44 du code de l'environnement prévoit que : « [...] La délivrance de l'autorisation d'exploiter est subordonnée au respect d'une distance d'éloignement entre les installations et les constructions à usage d'habitation, les immeubles habités et les zones destinées à l'habitation définies dans les documents d'urbanisme en vigueur au 13 juillet 2010 et ayant encore cette destination dans les documents d'urbanisme en vigueur, cette distance étant, appréciée au regard de l'étude d'impact prévue à l'article L. 122-1. Elle est au minimum fixée à 500 mètres [...] ».

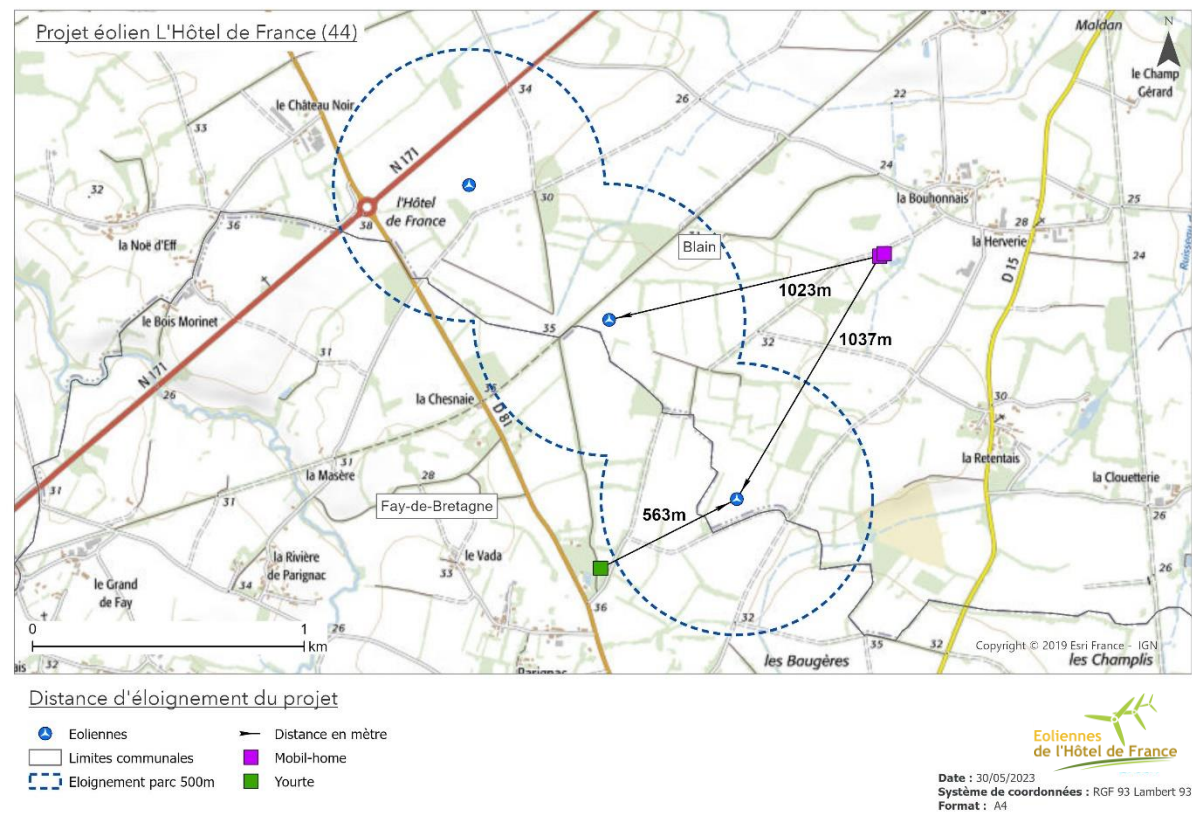
La carte montrant les distances des éoliennes par rapport aux habitations figure dans les plans de l'étude d'impact et est reproduite ci-après.



Carte 72 : Localisation des habitations par rapport au projet

Les éoliennes 2 et 3 se trouvent à une distance respective de 1023 mètres et 1037 mètres de deux mobil-homes. De plus, une yourte est présente au lieu-dit la Pierre Percée au sud-ouest de la zone d'implantation. L'éolienne 3 se trouve à une distance de 563 mètres de cette yourte.





La distance de plus de 500 mètres est ainsi respectée. En effet, toutes les habitations localisées en périphérie du Projet se trouvent localisées à plus de 500 mètres des éoliennes.

### PLAN LOCAL D'URBANISME DE BLAIN

La commune de Blain est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 26 juin 2005. Une modification a été prescrite le 13 décembre 2021 et approuvée le 6 juillet 2022. Les éoliennes ainsi que leurs aménagements annexes sont implantées en zone A (zone agricole).

La compatibilité du Projet avec ce règlement est analysée ci-après.

#### DISPOSITIONS GENERALES DU PLU :

**ARTICLE 7- OUVRAGES SPECIFIQUES :** « Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation (...) de certains ouvrages exceptionnels tels que: (...) éoliennes(...) dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1<sup>er</sup> des différents règlements de zones. Les éoliennes et leurs ouvrages annexes sont autorisés en zone N et A sauf Ab ».

**ARTICLE 13 – ZONES HUMIDES :** « Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique par une trame spécifique. En application du L123-1 du Code de l'Urbanisme et du L121-1 du Code de l'Environnement, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE Loire Bretagne)

approuvé par arrêté préfectoral du 18 novembre 2009 et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vilaine (SAGE Vilaine) approuvé par arrêté préfectoral le 21 avril 2003 et ses versions révisées, tous remblaiements, affouillements, exhaussement du sol et construction y sont interdits ».

**En l'espèce, Le Projet ne prévoit aucune destruction de zone humide délimitée par le document d'urbanisme de la commune de Blain.**

**ARTICLE 8 – VESTIGES ARCHEOLOGIQUES :** « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au Maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie : Direction Régionale des Affaires Culturelles Direction des Antiquités Historiques 1 rue Stanislas Baudry 44035 NANTES cedex 01 Prescriptions particulières applicables en ce domaine : • « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. » (Art. L. 531-14 à 16 du Code du patrimoine). • Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". • Décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002. Article 1er - 1er § : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ». • Les articles L. 523-1 à 14 et L. 524-1 à 16 du Code du patrimoine définissent les dispositions relatives l'archéologie préventive. »

Par ailleurs, la pièce 5.1 « Liste des sites archéologiques » du PLU énumère et cartographie les vestiges archéologiques connus sur la commune. Il existe un site archéologique au sein de la ZIP initiale du projet de l'Hôtel de France. Toutefois, le site archéologique référencé par le PLU au sein de la ZIP initiale du projet de l'Hôtel de France a été évité par le Projet, aucun de ses ouvrages (éoliennes, poste(s) de livraison, pistes, câbles) n'est situé dans le périmètre de ce site.

#### DISPOSITIONS PROPRES AU ZONAGE A :

La zone A du PLU de Blain est caractérisée comme correspondant :

« aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Ne sont admises dans cette zone que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. La zone A comprend deux sous-secteurs : - Le secteur Ab correspond à une espace agricole de transition aux abords des agglomérations ou villages, sans nouvelle construction ou installation agricole, - Le secteur Ah correspond à l'habitat isolé en milieu agricole. Le secteur Ah demande à être préservé en raison de la qualité du bâti existant et la structure des hameaux. Dans le but de préserver les secteurs agricoles environnants, les nouvelles constructions sont interdites en secteur Ah. Le secteur Ah comprend un sous-secteur Ah1 de quelques hameaux où les constructions neuves sont autorisées, ce sont les hameaux de Guesny, du Chêne Vert et de La Suardais. »

#### 1) Sur le respect des occupations et utilisations du sol

Les articles A.1 et A.2 du règlement PLU relatifs aux occupations et utilisations du sol devant être lus de manière combinée, il y a lieu de les examiner ensemble.

L'article A.1 réglemente les occupations et utilisations du sol interdites :

« 1) Les constructions et installations non nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont interdites en zone A sauf cas prévus en article 2. 2) Les changements de destination des bâtiments sont interdits dès lors qu'ils ne sont pas liés au fonctionnement d'une exploitation agricole. 3) Les dépendances aux constructions à usage d'habitation ne constituant pas un logement de fonction agricole. 4) En secteur Ab, toute construction est interdite. 5) En secteur Ah : - Les nouvelles constructions notamment à usage d'habitation sauf cas prévus en article 2. - Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de gravats, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables. - Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général (bassins de rétention, réserve incendie...) ou ceux liés aux installations et piscines autorisées dans le secteur. - La pratique du camping et le stationnement des caravanes, soumis à autorisation. »

L'article A.2 réglemente les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

« Dans l'ensemble de la zone les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs peuvent être autorisées dans les zones agricoles dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En vertu de l'article 37 du règlement de la voirie départementale, l'implantation d'éoliennes est soumise à une marge de recul égale ou supérieure au rayon de la pâle quel que soit la hauteur du mât la supportant et interdit tout surplomb du domaine public [...] ».

L'article précise également que « L'implantation d'installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent est autorisée sous réserve de respecter les dispositions des articles L 553-1 à L 553-4 du Code de l'Environnement.

- L'installation de production d'unité d'énergie renouvelable est autorisée sous réserve qu'elle ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole sur le terrain d'implantation. »

En l'espèce, les éoliennes ne survoleront pas les routes et les voies communales proches susceptibles d'être classées dans le domaine public. Les chemins ruraux relèvent du domaine privé de la commune et ne sont donc pas concernés par les dispositions de l'article A.2 du PLU, conformément aux articles L. 161-1 et L.161-13 du code rural et de la pêche maritime et aux articles L. 161-1 et L.161-2 du code de la voirie routière.

**Par ailleurs, l'article A.2 du règlement du PLU autorise expressément les éoliennes en secteur A sous réserve que leur installation ne soit pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole sur le terrain d'implantation.**

En l'espèce, le Projet n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole. En effet, les terrains continueront à être cultivés autour des éoliennes. Pour chacune des parcelles concernées par le Projet, les différents exploitants ont été consultés. Leur avis a été pris en considération dans le choix des lieux d'implantation des éoliennes, des postes de livraison, mais aussi des chemins d'accès et des plateformes de façon à en limiter l'impact. Ainsi, l'implantation du Projet n'empêche pas la continuité de l'activité agricole.

Durant l'exploitation du parc éolien, la consommation d'espace est relativement restreinte. Les câbles électriques reliant les éoliennes et le poste de livraison seront enterrés et ne présentent donc pas de gêne pour l'utilisation du sol. Les fondations sont recouvertes de terre.

De plus, les surfaces de chantier temporaires seront remises en état pour être restituées à l'activité agricole et retrouver leur vocation initiale.

Par ailleurs, les surfaces prélevées de manière définitive par l'emprise du parc éolien (superficie du mât, des chemins d'accès, des postes de livraison et aires de maintenance en gravier stabilisé attenantes à chaque éolienne) seront en-dessous du seuil des 2 hectares fixé dans le département de Loire-Atlantique pour le déclenchement d'une étude de compensation agricole obligatoire. Le Projet n'est donc pas soumis à une étude préalable agricole.

**Par conséquent, le Projet est compatible avec les articles A.1 et A.2 du Règlement du PLU de Blain.**

**2) Sur le respect des conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

**Le Projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article A.3. relatives aux accès et à la voirie selon les termes de l'article 7 des dispositions générales du Règlement du PLU.**

**3) Sur le respect des conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que dans les zones relevant de l'assainissement non collectif**

L'article A.4 du règlement du PLU de Blain prévoit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

**Les dispositions de l'article A4 ne sont pas opposables au Projet.**

**4) Sur le respect de la superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet.

**5) Sur le respect de l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

**Le projet est bien conforme aux dispositions de l'article A.6 relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

**6) Sur le respect de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Le Projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article A.7. relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives selon les termes de l'article 7 des dispositions générales du Règlement du PLU.**

**7) Sur le respect de l'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article A8. Sans objet.

**8) Sur le respect de l'emprise au sol des constructions**

Article A9. Non concerné.

**9) Sur le respect de la hauteur des constructions**

**Le Projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article A.10. relatives à la hauteur maximale des constructions selon les termes de l'article 7 des dispositions générales du Règlement du PLU.**

**10) Sur le respect de l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Le Projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article A.11. relatives à l'aspect extérieur des constructions selon les termes de l'article 7 des dispositions générales du Règlement du PLU.**

**11) Sur la réalisation d'aires de stationnement**

**Le Projet n'est pas concerné par les dispositions de l'article A.12. relatives à la réalisation d'aires de stationnement selon les termes de l'article 7 des dispositions générales du Règlement du PLU.**

**12) Sur la réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et plantations**

L'article A13 prévoit que les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le projet prévoit bien des plantations au titre des mesures Eviter, Réduire, Compenser.

**13) Sur le respect du coefficient d'occupation du sol**

L'article A14 est sans objet.

**En conclusion, le Projet de parc éolien de l'Hôtel de France respecte l'ensemble des dispositions du règlement du PLU de Blain applicables en zone A.**